BALASUBRAMANIAM K ARUMUGAM

lwn.

MBF PROPERTY SERVICES SDN BHD & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI, KUALA LUMPUR
RAHMAH HUSSAIN H
[GUAMAN NO: S4-24-298-1997]
19 MARCH 1999

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pemaju perumahan - Sijil perakuan menduduki - Kontrak jual beli - Bayaran faedah pinjaman - Tiada bayaran faedah pinjaman sebelum sijil perakuan menduduki dikeluarkan - Pengeluaran sijil perakuan menduduki sementara - Kesan - Samada faedah pinjaman perlu dibayar oleh plaintif*

Plaintif membeli sebuah kondominium dalam suatu projek perumahan yang diurus oleh defendan pertama. Pembelian tersebut dibiayai oleh suatu pinjaman yang diberikan oleh defendan kedua. Defendan pertama telah berjanji bahawa plaintif tidak perlu membayar faedah yang dikenakan ke atas pinjamannya sehinggalah sijil perakuan menduduki dikeluarkan. Defendan kedua pula berjanji bahawa plaintif hanya perlu membayar balik pinjaman apabila sijil perakuan menduduki dikeluarkan. Fakta menunjukkan, pada 23 April 1996, satu sijil pendudukan sementara telah dikeluarkan. Berikutannya, defendan kedua meminta supaya plaintif membayar balik pinjaman perumahannya. Plaintif menganggap bahawa dia tidak perlu membayar apa-apa kepada defendan kerana sijil perakuan menduduki belum dikeluarkan, dan dengan itu memohon suatu deklarasi berhubung persoalan tersebut. Isu yang timbul ialah samada defendan kedua, berdasarkan sijil pendudukan sementara di atas, boleh menuntut pembayaran balik pinjaman perumahan berkenaan dari plaintif.

Diputuskan:

[1] Perkataan 'Sijil Perakuan Menduduki', dibaca bersama perjanjian jual beli kondominium yang dimeterai plaintif dan pemaju, jelas memberi hak kepada plaintif untuk menduduki kondominium tersebut.

[2] Sijil perakuan menduduki sementara di sini tidak melepaskan defendan dari obligasinya di bawah perjanjian jual beli, iaitu untuk menentukan bahawa plaintif dapat menduduki kondominium tersebut dengan aman dan selamat. Fakta menunjukkan bahawa sijil perakuan menduduki sementara tersebut telah luput tempohnya pada 5 Jun 1997, dan semenjak itu plaintif tidak mempunyai sebarang sijil perakuan menduduki.

[3] Jika niat kedua defendan dan tujuan skim penjualan adalah untuk meringankan beban kewangan plaintif bagi memiliki tempat tinggal yang kekal, ia hanya boleh dicapai dengan defendan pertama menentukan sijil perakuan menduduki diperolehi dan bukannya sijil perakuan menduduki sementara, yang hanya sah selama enam bulan. Plaintif dengan itu tidak perlu membuat apa-apa bayaran sebelum sijil perakuan untuk menduduki dikeluarkan.

[Permohonan dibenarkan; perintah sekadarnya.]

Kes yang dirujuk:

Leonard Lee Poi Lim v. Wilfred Mah Min Poh 3 Mallal's Digest 4th edn 1997 Reisue, para 1911 ***(dirujuk)***

Bagi pihak plaintif - En Rajadevan; M/s En Rajadevan & Assoc
Bagi pihak defendan-defendan pertama & kedua - Kelvin Kong; M/s Heng & Mogan

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Rahmah Hussain H:

Permohonan plaintif adalah untuk suatu deklarasi bahawa beliau tidak perlu membayar apa-apa kepada defendan kedua sehingga pengeluaran sijil perakuan menduduki.

Latarbelakang kes ini adalah seperti berikut: Plaintif adalah seorang yang membeli sebuah kondominium dalam suatu projek perumahan yang diurus oleh defendan pertama. Pembelian tersebut dibiayai melalui suatu kemudahan kewangan dalam bentuk pinjaman perumahan yang diberikan oleh defendan kedua.

Plaintif telah membeli kondominium tersebut kerana defendan pertama sebagai pengurus projek pemaju Kesturi Sakti Sdn Bhd telah berjanji bahawa plaintif tidak perlu membayar faedah yang dikenakan ke atas jumlah pinjaman yang telah dibayar oleh defendan kedua sehingga pengeluaran sijil perakuan menduduki (certificate of fitness). Perenggan 2 eks. 'B1' di dalam kandungan (2) menyatakan:

> ... we agree to pay all the interest accrued on your loan disbursed to pay for the purchase price of the above unit during the period of construction of the unit and until your loan is fully drawdown with the Certificate of Fitness being issued.

Defendan kedua pula bersetuju bahawa plaintif hanya perlu membayar balik wang pinjaman melalui bayaran ansuran apabila sijil perakuan menduduki dikeluarkan (sila lihat eks. 'B3' perenggan (8) – kandungan (2)).

Dewan Bandaraya Kuala Lumpur ('DBKL') telah mengeluarkan perakuan menduduki sementara bertarikh 23 April 1996 yang berakhir pada 22 Oktober 1996 (sila lihat eks. 'B5' kandungan (2)). Kemudian, pada 6 Disember 1996, DBKL telah mengeluarkan satu lagi perakuan menduduki sementara yang telah luput pada 5 Jun 1997 (sila lihat TCF2 eks. D1 – kandungan (3)). Sementara itu, plaintif telah mengambil milikan kosong kondominium tersebut sejak bulan Oktober 1996.

Plaintif telah diminta membayar balik wang pinjaman oleh defendan kedua sedangkan sijil perakuan menduduki belum diperolehi.

Pada hemat saya, hanya satu isu yang perlu diputuskan iaitu samada sijil perakuan menduduki sementara memberi hak kepada defendan kedua untuk menuntut pembayaran, walhal perjanjian antara plaintif dan defendan kedua merujuk dengan khususnya kepada sijil perakuan menduduki.

Peguam plaintif dalam hujahannya menyatakan bahawa setiap pihak adalah terikat dengan perkataan yang digunakan dalam kontrak antara mereka. Tambahan pula, apabila kontrak tersebut disediakan oleh pihak defendan dan perkataan yang dipilih oleh mereka adalah 'Certificate of Fitness' (sila lihat eks. 'B1' Kandungan (2)). Dengan hal yang demikian, peguam plaintif memohon satu perintah seperti dipohon kerana mengikut beliau, 'kata itu adalah kota'.

Peguam defendan sebaliknya menghujahkan bahawa dengan pengeluaran perakuan menduduki sementara (TCF1 – eks. 'B5' – kandungan (2)) pada 23 April 1996, kondominium boleh diduduki oleh plaintif dan matlamat skim jualan kondominium tersebut adalah tercapai, setelah plaintif menikmati keselesaan tanpa membayar apa-apa faedah kepada defendan kedua. Seterusnya, dihujahkan bahawa plaintif sepatutnya memulakan pembayaran faedah atas pinjaman daripada defendan kedua, setelah plaintif berhak di sisi undang-undang untuk menduduki dan menikmati kondominium tersebut. Plaintif tidak sepatutnya diberi kesempatan untuk mengelakkan diri daripada obligasinya melalui tafsiran yang tidak mengambil niat dan tujuan skim penjualan tersebut.

Sebagai menjawab, peguam plaintif berhujah bahawa pengeluaran sijil menduduki sementara tidak mencapai niat dan tujuan skim penjualan kerana dari 5 Jun 1997, plaintif tidak berhak menduduki kondominium tersebut.

Persoalannya sekarang, apakah tafsiran yang harus diberi kepada perkataan 'Certificate of Fitness'. Secara tersendiri, perkataan tersebut tidak mempunyai makna yang munasabah. Tetapi apabila dibaca bersama perjanjian jual beli kondominium yang dimasuki di antara plaintif dan pemaju Kesturi Sakti Sdn Bhd, barulah makna 'Certificate of Fitness' jelas, iaitu suatu perakuan yang memberikan hak kepada plaintif untuk menduduki kondominium tersebut.

Peruntukan yang relevan di dalam perjanjian jual beli tersebut adalah fasal 23 yang berbunyi:

> (1) Upon the issuance of a certificate by the vendor's architect certifying that the construction of the said parcel has been duly completed and water and electricity supply has been connected to the said parcel and the vendor has applied for the issuance of the certificate of fitness for occupation from the appropriate authority and the purchaser having paid all monies payable under cl. 4(1) in accordance with the Third Schedule and all other monies due under this agreement and the purchaser having performed and observed all the terms and covenants on his part under this agreement, the vendor shall let the purchaser into possession of the said parcel.
>
> Provided that such possession shall not give the purchaser the right to occupy and the purchaser shall not occupy the said parcel until such time as the certificate of fitness for occupation for the said building is issued.

Mengikut undang-undang yang relevan iaitu Building (Federal Territory of Kuala Lumpur) By-Laws 1985, Undang-Undang Kecil (By-law) No 26 memperuntukkan:

> No person shall occupy or permit to be occupied any building or any part thereof unless a Certificate for Occupation, a Partial Certificate for Occupation or a Temporary Certificate for Occupation has been issued under these By-laws for such building.

Dalam kes sekarang, hanya sijil perakuan menduduki sementara (eks. TCF1 dan 2) yang sah untuk enam bulan telah dikeluarkan. Sijil pengeluaran kedua (TCF2) telah pun luput pada 5 Jun 1997 dan semenjak tarikh tersebut, kondominium plaintif tidak mempunyai sebarang sijil menduduki.

Persoalan seterusnya adalah, sama ada sijil perakuan menduduki sementara memadai untuk melepaskan defendan dan obligasinya di bawah perjanjian jual beli tersebut, iaitu untuk menentukan bahawa plaintif dapat menduduki kondominium tersebut dengan aman dan selamat. Pada pendapat saya, tidak. Tempoh sah sijil perakuan menduduki sementara adalah selama enam bulan dan jika satu sijil yang lain dikeluarkan selepas itu, ia akan sah bagi tempoh enam bulan juga. Dalam kes kita, sijil tersebut telah luput tempohnya pada 5 Jun 1997 dan semenjak itu plaintif tidak mempunyai sebarang sijil perakuan menduduki. Oleh yang demikian, jika niat defendan pertama dan kedua serta tujuan skim penjualan adalah untuk meringankan beban kewangan plaintif bagi memiliki tempat tinggal yang kekal, saya berpendapat ia hanya boleh dicapai apabila pihak defendan pertama menentukan sijil perakuan menduduki diperolehi dan bukannya sijil perakuan menduduki sementara, yang hanya sah

selama enam bulan. Juga, adalah jelas daripada by-law 26, bahawa sijil perakuan menduduki sementara dikeluarkan dalam kes-kes 'where only minor deviations from the approved building plans have been made and pending full compliance with the requirements of the Commissioner before the issue of Certificate for Occupation'. Oleh yang demikian, ada lagi kerja-kerja yang perlu dilakukan oleh pihak pemaju.

Dalam kes *Leonard Lee Poi Lim v. Wilfred Mah Min Poh* (*3 Mallal's Digest* (4th edn, 1997 Reissue) para 1911) telah diputuskan:

> (1) in the instant case, the whole contract must be considered to ascertain the true intention of the parties. The cardinal presumption is that the parties have intended what they have in fact said so that their words must be construed as they stand.

Di atas alasan tersebut di atas, saya berpendapat plaintif tidak perlu membuat apa-apa bayaran sebelum sijil perakuan untuk menduduki dikeluarkan. Oleh itu, saya telah membenarkan permohonan plaintif.